IMMOscope

Le magazine de l'économie et de la propriété immobilières
de la Chambre genevoise immobilière, association des propriétaires
N° 103 février 2011

ÉLECTIONS MUNICIPALES 2011 :
SOUTENEZ LES CANDIDATS QUI DÉFENDENT VOS INTÉRÊTS

Immobilier : météo 2011
Les réponses de Martin Hoesli, professeur de gestion financière de l'immobilier

Energie et développement durable
Nouveau service de conseils pour les propriétaires

CGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

LE PHOTOVOLTAIQUE - A Genève, ça paie !

SunTechnics
SunTechnics Fabrisolar AG Schweiz

La technique

Il existe deux types de panneaux solaires :

- Les panneaux thermiques qui ont pour but de chauffer de l'eau grâce au rayonnement du soleil.
- Les panneaux photovoltaïques qui ont pour but de transformer les rayons du soleil en électricité. Cette électricité peut être réinjectée dans le réseau électrique et donc vendue au service électrique qui gère ce réseau.

Le photovoltaïque - un bon investissement

Sur le canton de Genève, les conditions de rachat de l'électricité d'origine photovoltaïque sont très attractives. Une centrale photovoltaïque correspond à un objet d'investissement.

Genève est leader du solaire en Suisse

A fin 2009, 6.3MWc étaient installés dans le canton. Cela représente 9% des installations solaires photovoltaïques en Suisse. L'objectif politique est d'atteindre 15 MWc à l'horizon 2015 !

Ces conditions favorables permettent aux propriétaires d'une centrale photovoltaïque, non seulement d'agir concrètement pour préserver notre environnement et de jouir d'une image de pionnier dans ce domaine, mais en plus de pouvoir rentabiliser leur installation rapidement et de valoriser leur patrimoine.

Les prix de rachat (en centimes)

Mètres carrés	Puissance électrique	Instal. isolée	Instal. ajoutée	Instal. intégrée
0 à 80 m2	0 à 10 kWp	42,7	48,3	59,2
80 à 160 m2	10 à 20 kWp	39,3	46,7	54,2

Un exemple:
Centrale solaire type ajoutée de 20 kW produisant 20'000 kWh / an sur une surface de 160m2 correspond à ~CHF 10'000/ an pendant 25 ans.

Les projets photovoltaïques sur le canton de Genève sont des investissements :

- avec un rendement très attractif, puisque pour la plupart des projets il est supérieur à 4%,
- à long terme, puisque le rachat est garanti sur 25 ans,
- très peu risqués, puisque les rendements sont garantis par l'état,
- responsables, puisque vous agissez pour l'environnement et pour les générations futures.

Si vous êtes propriétaire d'une toiture sur le canton de Genève, n'hésitez pas, faites votre calcul financier avec une offre budgétaire SunTechnics et l'aide de nos spécialistes.
Nous sommes à votre disposition pour vous offrir un conseil de qualité et vous accompagner vers le succès de votre projet photovoltaïque.

Bâtiment commercial Portikon
© Suntechnics Fabrisolar AG

ENERGIE SOLAIRE.
Un investissement pour le futur.

Construisez vous aussi une centrale photovoltaïque avec SunTechnics.

CH-1110 Morges (VD)
Tel.: +41 21 802 09 54
romandie@suntechnics.ch
www.suntechnics.ch

POUR UNE MAJORITÉ FAVORABLE AU CA DE LA VILLE !

Christophe Aumeunier
Secrétaire général

Nous sommes appelés à élire les conseiller municipaux le 13 mars 2011 et les conseillers administratifs le 17 avril 2011. La Chambre vous encourage à soutenir les candidats actifs depuis plusieurs années dans la défense de la propriété foncière.

La gageure reste toutefois en Ville de Genève. Là où les intérêts de la propriété individuelle sont mis à mal de manière quasi systématique et souvent dogmatique. Les Plans d'utilisation du sol et le Plan directeur communal de 2010 restreignent le droit de la propriété en limitant les possibilités d'agrandissement et transformation des immeubles. Ainsi, ils limitent aussi la création de logements… Dans la même veine, les recours déposés par la Ville durant cette législature contre des autorisations de construire ont retardé la construction de centaines de logements !

Je m'étonne… Je m'étonne de ce qui précède mais aussi de l'absence d'action en matière de construction de parkings en Ville pour libérer l'espace publique en surface et valoriser le domaine public. A quand la création de mails piétons et la rénovation de belles places publiques ? … pas tout de suite, rien n'est prévu !

Au fond, en matière de propriété foncière, la majorité actuelle taquine, brime, décourage les privés qui font preuve d'initiatives, notamment pour construire des logements. Enturbannée de discours idéologiques - sa vue en est masquée -, elle ne voit plus le pragmatisme commandé par l'intérêt public de favoriser la construction de logements en Ville, mais aussi celui de valoriser le domaine public.

Il est important de réagir ! La majorité du Conseil administratif de la Ville de Genève sera favorable à la propriété et aux initiatives privées si les candidatures de Mme Florence Kraft-Babel, M. Pierre Maudet et M. Michel Chevrolet obtenaient vos suffrages, ceux de vos proches et connaissances !

Mobilisons-nous pour changer de majorité au Conseil administratif de la Ville ! Votons compact !

LA PENSÉE DU MOIS

Lieu de vie
La félicité, c'est aussi
définir son lieu de vie.
Un environnement souhaité
pour un futur comblé,
sa qualité dépend de toute volonté.

sommaire

p.02
ÉLECTIONS MUNICIPALES 2011

p.06
IMMOBILIER : MÉTÉO 2011

P. 8 LE PAV S'EXPOSE
P. 9 QUELQUES DATES...
P. 10 CGI CONSEILS : USUFRUIT ET DROIT D'HABITATION
P. 12 SÉCURITÉ : INCENDIES

p.13
NOUVEAU SERVICE : ÉNERGIE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

P. 14 MODIFICATIONS LÉGISLATIVES
P. 15 JURISPRUDENCE RÉCENTE
P. 17 AGENDA

Impressum
IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière
Direction et administration : Chambre genevoise immobilière, rue de Chantepoulet 12, case postale 1265, 1211 Genève 1
Rédacteur responsable : Christophe Aumeunier
Responsable production et publicité : Tania Locher
Conception graphique : Alternative, Genève
Impression : SRO-Kundig, Genève

ÉLECTIONS MUNICIPALES 2011 : SOUTENEZ LES CANDIDATS QUI DÉFENDENT VOS INTÉRÊTS !

NOUS SOMMES APPELÉS À RENOUVELER LA COMPOSITION DES CONSEILS MUNICIPAUX LE 13 MARS 2011 ET À ÉLIRE LES CONSEILLERS ADMINISTRATIFS LE 17 AVRIL 2011. DANS CE CONTEXTE, LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE VOUS INVITE À SOUTENIR LES CANDIDATS QUI DÉFENDENT VOS INTÉRÊTS. ILS MILITENT DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES EN FAVEUR DE LA PROPRIÉTÉ ET POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE.

VOTEZ ET FAITES VOTER POUR EUX !

ILS S'ENGAGENT À :

- → Défendre la propriété individuelle
- → Promouvoir l'accession à la propriété
- → Mettre à dispostion des privés des terrains constructibles en suffisance
- → Encourager la construction de logements pour mettre fin à la pénurie
- → Veiller à une fiscalité raisonnable
- → Valoriser le domaine public (rues, places, parcs, parkings souterrains…)

POUR UNE MAJORITÉ DU CONSEIL ADMINISTRATIF
FAVORABLE À LA PROPRIÉTÉ EN VILLE DE GENÈVE :

PIERRE MAUDET

VILLE DE GENÈVE
PLR - LES RADICAUX (N°4)

Date de naissance 06.03.1978
Profession Conseiller administratif
Hobbies Lecture, apprentissage des langues, sport

Présentation Dans un contexte économique fragile, il est important de pouvoir compter sur une valeur sûre comme celle de la pierre. Etre propriétaire foncier c'est avoir la certitude d'investir de manière pérenne, de prévoir l'avenir pour soi, mais également pour ses proches, comme l'ont fait mes parents il y a quinze ans de cela. Les enjeux futurs dans le domaine consisteront sans doute à améliorer l'accès à la propriété pour les jeunes ménages et à quitter le système désuet de la valeur locative.

FLORENCE KRAFT-BABEL

VILLE DE GENÈVE
PLR - LES LIBÉRAUX (N°4)

Date de naissance 16.11.1951
Profession Directrice artistique
Hobbies Nature, marche, tourisme culturel, écriture, cuisine et jardinage

Présentation Faire la Ville en ville sera ma priorité. Rendre la Ville aux habitants en sera le moyen, soit augmenter l'offre de logements, notamment en acquisition personnelle. Travailler avec les privés sur la gestion du patrimoine de la Ville. Soutenir les projets d'urbanisme modernes, vivants et audacieux.

MICHEL CHEVROLET

VILLE DE GENÈVE - PDC (N°5)

Date de naissance 15.10.1972
Profession Entrepreneur
Hobbies Les voyages pour voir ce qui se construit de mieux à l'étranger !

Présentation Je souhaite une Genève qui construise et qui permette à toutes les futures générations d'être logées. J'attache une importance capitale à la propriété privée et je pense qu'à ce titre nous devrions à l'avenir aider les jeunes générations à devenir plus souvent propriétaires de leur propre maison afin d'y fonder leur famille. Je pense que nous pouvons y parvenir en soutenant toutes les personnes qui crient haut et fort « halte aux blocages » !

DES CANDIDATS FAVORABLES À LA PROPRIÉTÉ
DANS VOS COMMUNES :

ANTOINE BARDE
ANIÈRES - LIBÉRAL (N°2)

Date de naissance 07.02.1975
Profession Chef d'entreprise, analyste programmeur
Hobbies Tennis, informatique

Présentation Militer pour l'accession à la propriété et pour la construction de nouveaux logements est le signe d'une politique responsable favorisant notre économie. Nous devons encourager les jeunes à accéder à la propriété en luttant contre une fiscalité immobilière abusive ! L'audace sera la clé de nos succès pour une Genève rayonnante et prospère.

FLAVIO BRISOTTO
VEYRIER - LIBÉRAL (N°1)

Date de naissance 16.05.1963
Profession Chef d'entreprise
Hobbies Golf, ski

Présentation Dans le respect des valeurs fondamentales de la propriété, il est de notre devoir de garantir des logements dans un esprit de cohérence et d'harmonisation. Une construction dynamique et accessible à tous est le fondement de notre action. Notre Genève nous accueille et nous lui devons la reconnaissance de son territoire à travers notre engagement responsable.

ANDREAS FABJAN
SORAL - ENTENTE SORALIENNE (N°1)

Date de naissance 18.05.1974
Profession Secrétaire d'associations
Hobbies Ski, tennis, planche à voile, jardinage

Présentation Le principal défi consiste aujourd'hui à construire davantage de logements, de manière à permettre à chacun de louer ou d'acheter ce dont il a besoin. Cela permettra aussi de diminuer le flot de pendulaires, d'améliorer la qualité de l'environnement et d'augmenter nos recettes fiscales. Il s'agit donc d'une démarche WIN-WIN-WIN-WIN ! Ce développement doit cependant être raisonnable et garantir une architecture et un urbanisme de qualité.

FABIENNE GAUTIER
COLLONGE-BELLERIVE
PLR - LES LIBÉRAUX (N°1)

Date de naissance 06.06.1949
Profession Commerçante, Députée
Hobbies Ski, vélo, footing et cuisine

Présentation Il est primordial d'offrir de nouveaux logements pour les jeunes qui souhaitent rester dans leur commune familiale, pour nos ainés qui veulent garder leur indépendance tout en ayant besoin d'un encadrement et aussi pour accueillir de nouveaux habitants. A n'en point douter, l'Etat devra procéder à des déclassements. Pour cela, il doit impérativement travailler en étroite collaboration avec les communes afin que toute nouvelle zone d'habitation qui favorise la croissance préserve des zones de villas et de verdure pour vivre en harmonie et éviter toute procédure de blocage.

ANNE HILTPOLD

CAROUGE

PLR - LES RADICAUX (N°4)

Date de naissance 17.01.1973
Profession Avocate, Secrétaire générale adjointe de la Chambre genevoise immobilière
Hobbies Ski, architecture, design

Présentation Logement, urbanisme ou finances communales, voilà des domaines qui me tiennent particulièrement à cœur. Il convient de favoriser la construction de logements de tous types, notamment en propriété, mais également des logements accessibles aux jeunes de la Commune. Avec le développement du PAV, Carouge devra investir intelligemment et rapidement pour offrir ces logements supplémentaires qui font cruellement défaut.

FÉLIX LAEMMEL

ONEX - PLR (N°4)

Date de naissance 01.12.1951
Profession Juriste
Hobbies Jardinage, lecture, marche à pied

Présentation Etre propriétaire de mon logement me donne le sentiment d'être socialement responsable et d'être concerné par l'évolution et l'aménagement du territoire de ma commune.
Je me considère comme étant un véritable acteur en matière de protection de l'environnement en prenant de nombreuses mesures visant à économiser les énergies domestiques et en participant à maintenir le poumon de verdure autour des centres urbains, indispensable à l'aménagement harmonieux du territoire et conforme aux principes du développement durable.

JEAN-RÉMY ROULET

THÔNEX - PLR - LES LIBÉRAUX (N°2)

Date de naissance 06.11.1960
Profession Administrateur, gérant
Hobbies Sport d'endurance, ski de randonnée, voile, musique, voyage

Présentation Je m'engage à défendre une fiscalité incitative pour tous les propriétaires de villa et d'appartement, fort nombreux sur la commune de Thônex. En outre, je m'engage à soutenir la réalisation des Communaux d'Ambilly. Il s'agit d'un des plus vastes projets immobiliers du canton avec, à la clef, la création de plus de 3000 logements. Celle-ci doit se faire en trouvant un équilibre entre les propriétaires riverains, les autorités communales qui doivent prévoir, entre autres, la gestion de la circulation dans ce périmètre et les impératifs du Canton qui doit offrir aux Genevoises et aux Genevois des conditions attractives d'habitat et de travail.

IVAN SIERRO

BERNEX - PLR (N°5)

Date de naissance 09.09.1960
Profession Expert-comptable
Hobbies Famille, ski, montagne, tennis

Présentation Je veux m'engager avec enthousiasme pour un second mandat sur la commune de Bernex. Militer pour l'accession à la propriété et pour la création de nouveaux logements est pour moi le signe d'une politique responsable et de bon sens qui favorise à la fois l'économie et nos résidents.

BERNARD TASCHINI

BELLEVUE

ENTENTE LIBÉRALE (N°2)

Date de naissance 14.11.1954
Profession Informaticien
Hobbies Ski, jogging, vélo, natation et « line dance »

Présentation Membre fondateur du Groupement des propriétaires d'appartement et ancien président pendant plus de 5 ans, j'ai collaboré à la rédaction du premier manuel du propriétaire et suis encore actif au sein du comité. Toujours préoccupé par la propriété et le logement, je préside la fondation pour le logement de la commune de Bellevue.

IMMOBILIER : MÉTÉO 2011

par Sophie Bernard

QUE FAUT-IL ATTENDRE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER GENEVOIS EN 2011 ? EST-CE LE MOMENT D'ACHETER OU DE VENDRE ? LES RÉPONSES DE MARTIN HOESLI, PROFESSEUR DE GESTION FINANCIÈRE DE L'IMMOBILIER À L'UNIVERSITÉ DE GENÈVE.

« La région genevoise est très attractive et ceci se ressent sur les niveaux de prix de l'immobilier. »

A Genève, le marché de l'immobilier se distingue du reste de la Suisse par des prix très élevés. Début 2011, la valeur des biens genevois est-elle toujours en accord à l'économie et plus spécifiquement au revenu des habitants ?

La région genevoise est très attractive et ceci se ressent sur les niveaux de prix de l'immobilier. Ces niveaux sont élevés par rapport aux revenus, mais les taux d'intérêt étant particulièrement bas à l'heure actuelle, les ménages peuvent faire face à des emprunts élevés. Beaucoup de ménages ne peuvent toutefois pas acheter car ils ne disposent pas des 20% de fonds propres et le taux de propriétaires à Genève demeure très bas.

Est-il raisonnable de craindre une bulle propre au développement immobilier de ce canton ?

Oui, si les prêteurs ne restent pas prudents, un risque de bulle est à craindre. Il est important que les prêteurs conservent l'exigence de 20% de fonds propres et qu'ils utilisent un taux d'intérêt de moyen ou long terme lors du calcul du taux d'effort d'un ménage. Si ces conditions n'étaient pas réunies, une hausse des taux d'intérêt aurait des effets dévastateurs sur le marché de l'immobilier.

Martin HOESLI est professeur de gestion financière de l'immobilier aux Universités de Genève et d'Aberdeen (Grande-Bretagne). Il est également professeur associé à Bordeaux Ecole de Management et professeur invité dans plusieurs universités européennes.

Auteur de nombreux articles et ouvrages sur l'investissement immobilier, il est membre du comité de rédaction de plusieurs revues internationales. Il est l'auteur du livre « Investissement Immobilier, décision et gestion du risque ».

Certains observateurs ont affirmé que le départ d'une ou deux grandes firmes internationales suffirait à déstabiliser le marché. Partagez-vous cet avis ?
Ce n'est pas le départ d'une ou deux firmes qui créerait en temps que tel le problème, mais le fait que ces départs seraient vraisemblablement la conséquence de conditions cadre en dégradation, ce qui consisterait bien sûr un signal très négatif pour le marché.

L'hypothèse d'un marché à la baisse est-elle envisageable ? Serait-il alors opportun, pour des particuliers, de vendre des biens immobiliers dans les mois à venir ?
L'hypothèse d'un marché à la baisse est toujours envisageable, ne pas le reconnaître est précisément un indicateur de bulle. Le risque se situe au niveau des taux d'intérêt. Une hausse de taux, notamment avec une proportion importante de propriétaires qui utilisent des taux variables, conduirait à une baisse des prix immobiliers. Les instituts de prévision ne voient toutefois pas de hausses de taux sur le court terme. La période actuelle me paraît clairement propice à la vente, mais il se peut très bien que les prix demeurent élevés pendant encore un certain temps. Et la décision de vendre n'est pas si simple car il faut bien se loger.

En février 2009, dans une interview accordée à L'Hebdo, vous affirmiez que vous n'achèteriez pas une maison, sauf avec la conviction de faire une bonne affaire. Deux ans plus tard, votre réponse est-elle différente ? Achèteriez-vous une maison aujourd'hui ?
Ma réponse demeure la même. Je pense que la prudence s'impose, encore plus qu'il y a deux ans.

« L'hypothèse d'un marché à la baisse est toujours envisageable, ne pas le reconnaître est précisément un indicateur de bulle. »

Et un appartement ? Ce marché est-il similaire à celui des villas ?
Il s'agit d'un marché plus liquide, moins affecté par le haut de gamme et les aberrations de marché sont souvent plus faciles à détecter. C'est une très bonne façon de rentrer sur le marché immobilier.

Par ailleurs, est-il aujourd'hui préférable d'investir dans du neuf ou dans de l'ancien ?
Le maître-mot devrait être la qualité, tant dans le neuf que dans l'ancien. Il faut que le bien ait fait l'objet de rénovations ou que la qualité intrinsèque du bien et la législation permettent une rénovation de qualité.

Concernant l'immobilier commercial à Genève, comment l'envisagez-vous en 2011 ?
Les taux de vacance devraient rester bas et la pression sur les loyers devrait perdurer en raison d'une demande toujours forte. Ces éléments sont positifs, l'incertitude de moyen terme résidant dans l'évolution future des taux d'intérêt.

Quels conseils donnez-vous aujourd'hui aux investisseurs qui souhaitent attribuer une partie de leur richesse à l'immobilier afin de diversifier leur patrimoine ?
L'immobilier est faiblement corrélé avec les actifs financiers. Il se caractérise en outre par des revenus réguliers. L'immobilier constitue ainsi un actif intéressant dans une optique de diversification d'un patrimoine. Inclure de l'immobilier dans un portefeuille est une décision de long terme et il convient d'entrer progressivement sur le marché. Le timing optimal reste en effet difficile à réaliser. Comme pour un logement, il faut veiller à la qualité du bien que l'on acquiert, qui influera notamment sur le taux de vacance de l'objet. L'investissement direct dans l'immobilier requiert en outre un savoir-faire en la matière et une bonne organisation de gestion.

En Suisse, les institutions bancaires exigent que leurs débiteurs apportent 20% de fonds propres sans que les charges liées à l'emprunt dépassent le tiers du revenu. Y-a-t-il, à votre avis, d'autres mesures à envisager à l'avenir en tant que garde-fou d'une crise telle que celle vécue aux Etats-Unis et dans plusieurs pays d'Europe ?
Ces mesures sont saines. Encore faut-il que le prêteur ne prête pas plus de 80% d'une valeur estimée avec soin plutôt que du prix payé par l'acquéreur qui peut être surfait. Il faut aussi que le taux d'intérêt utilisé pour le calcul du taux d'effort soit un taux moyen et non le taux LIBOR actuel.

LE PAV S'EXPOSE AUX GENEVOIS : PREMIÈRE ÉTAPE DANS L'ESPACE SIG DU PONT DE LA MACHINE

par Adrien Fohrer

Exposition
« LE PAV S'EXPOSE »
Projet Praille-Acacias-Vernets ou comment préparer la Genève de demain du **20 janvier au 13 février 2011 - Pont de la Machine - Espace SIG, Genève**
Des visites guidées de l'exposition sont proposées.
Le 1er Journal du PAV détaille l'exposition.
Photo : David Rosenbaum-Katzman

Inauguration du 19 janvier de la première exposition en présence de Mark Muller, Président du Conseil d'Etat et en charge du DCTI.

DANS LE CADRE DES ACTIONS D'INFORMATION ET DE PROMOTION DES GRANDS PROJETS MENÉES PAR LE DCTI, LA DIRECTION DU PROJET PRAILLE-ACACIAS-VERNETS PROPOSE UNE EXPOSITION ITINÉRANTE SUR SON APPROCHE DES OPPORTUNITÉS ET ENJEUX QUE REPRÉSENTE LE PAV POUR LA GENÈVE DE DEMAIN. PREMIÈRE ÉTAPE DE L'EXPOSITION : L'ESPACE SIG DU PONT DE LA MACHINE, DU 19 JANVIER AU 13 FÉVRIER.

Une exposition dans la continuité des actions d'information et de promotion du PAV

La mise en ligne d'un film sur le projet, l'organisation de promenades naturalistes à la découverte du périmètre, l'entraînement à la Course de l'Escalade traversant le Stade de Genève et une première séance d'information grand public ont donné la possibilité aux Genevois de se familiariser en 2010 avec le PAV, de comprendre ses grands enjeux et de poser leurs premières questions sur ce projet de mutation urbaine d'envergure nationale. Aujourd'hui, le DCTI invite la population à découvrir une exposition itinérante et évolutive « Le PAV s'expose ». Au cours des prochains mois, cette exposition s'arrêtera dans d'autres lieux des villes de Genève, Carouge et Lancy, ainsi que dans plusieurs centres commerciaux. Des mises à jour sont prévues au rythme de l'évolution.

L'exposition aborde six thématiques d'urbanisme et met en perspective le pilotage du projet

C'est au travers de six thématiques d'urbanisme en constante interaction, indispensables au succès de la mutation du territoire, que l'exposition aborde dans le détail la réalité du PAV et sa matière dense :

- le site et sa relation au grand paysage à travers le réseau des espaces publics,
- le foncier et les conditions de mutation d'une zone industrielle active vers un centre urbain,
- le programme, soit l'équilibre entre logements, activités, équipements publics et de proximité,
- la mobilité et les objectifs d'accessibilité, tous modes confondus,
- la logistique, soit la manière de gérer l'approvisionnement et les déchets,
- les réseaux, où comment alimenter la ville en énergie et flux divers.

Ces aspects thématiques sont éclairés par une information sur le pilotage de projet ainsi que par une mise en contexte sur le plan spatial et temporel : autant d'approches concrètes qui permettront aux Genevois de comprendre la complexité et les temporalités de ce projet ambitieux qui s'inscrit déjà parmi les plus grands programmes européens actuels.

Trois photographes de renom illustrent l'exposition par leurs regards croisés sur le PAV d'aujourd'hui

Trois photographes de renom ont porté leur regard sur ce PAV d'aujourd'hui, avant chantier : Yves André pour les grands paysages, Steeve Iunker-Gomez pour les personnes qui font vivre le PAV actuellement et Gérard Pétremand pour les lieux surprenants qu'il recèle, propres à stimuler les créations architecturales les plus audacieuses.

QUELQUES DATES QUI ONT MARQUÉ L'AGRANDISSEMENT DE L'AGGLOMÉRATION GENEVOISE

par Dominique Zumkeller

1816 Les Communes Réunies (françaises et savoyardes) sont rattachées au nouveau canton de Genève.

1849 Début de la démolition des fortifications de Genève ; les travaux dureront jusqu'en 1914 environ ; c'est ce que l'on appelle la ceinture fazyste, périmètre désormais protégé.

1860 Dès le milieu du 19e siècle, Genève se dote d'un important réseau de tramways à vapeur puis électrique - qui reliera avant 1914 Genève et de nombreux villages et bourgs. Involontairement, ce maillage serré favorisera le lotissement de nombreux villages genevois.

1920 Genève se dote d'une loi visant la protection des monuments et des sites qui permet le classement de nombreux immeubles et monuments.

1929
Une loi pionnière délimite les zones de construction

1929 Une loi pionnière délimite les zones de construction (cinq zones plus une dévolue à l'industrie). C'est le canevas de base sur lequel les plans successifs se baseront.

1937 Plan directeur régional, dit plan des zones. Une zone de villas est formée de groupements séparés de la ville, si possible par une ceinture de verdure.

1960
Suite à des déménagements d'entreprises, construction de nombreux logements en ville

1960 La Fondation des terrains industriels Praille-Acacias (FIPA, l'actuel FTI) entre en action et permet, suite à des déménagements d'entreprises, la construction de nombreux logements en ville. D'autres zones seront créées par la suite, dans le même esprit.

1961 Début des travaux de la Cité satellite de Meyrin, première du genre en Suisse. D'autres communes genevoises se doteront dans la foulée de ce nouveau type urbanisme : Cité Nouvelle (1962-66) Les Tours de Carouge (1960-64), Le Lignon (1963-67), La Gradelle (1963-71), d'autres encore.

1966 Le plan directeur, dit plan alvéolaire, imagine une agglomération de 800'000 habitants en 2015 ; visionnaire.

1993 Inauguration de l'autoroute de contournement (par l'ouest) de Genève. Tranchées couvertes (Arare et Chèvres) et de nombreux autres aménagements minimisent l'impact sur le paysage de la campagne genevoise. A terme, l'intérieur de ce périmètre sera urbanisé.

2005
Premier crédit d'étude pour l'aménagement futur du PAV

2005 Le Grand Conseil de Genève vote un premier crédit d'étude pour l'aménagement futur du PAV (Praille-Acacias-Vernets) basé sur un principe de mixité emploi/logement.

2006 Afin de densifier la ville, les citoyens acceptent la surélévation de certains immeubles urbains.

Dominique Zumkeller
Historien-économiste à Genève, s'est formé à l'Université de Genève et a rédigé une thèse sur la campagne et l'agriculture genevoise au 18e siècle. Il est l'auteur de plusieurs monographies villageoises et d'un ouvrage important sur « Les maisons rurales du canton de Genève ».

© Centre d'iconographie genevoise

Vue de Plainpalais et la Jonction vers 1850

CONSEILS PRATIQUES

par Erin Wood Bergeretto

Usufruit et droit d'habitation

Question **Je suis marié et propriétaire d'un appartement. Ma femme et moi avons deux enfants. Je souhaiterais qu'à mon décès, mon épouse puisse continuer à habiter ce bien. Comment puis-je procéder ?**
(Pierre G., Confignon)

Réponse Pour permettre à son conjoint de demeurer dans le bien dont on est propriétaire, il est possible de lui donner l'usage et la jouissance de cet appartement au moyen de l'usufruit ou d'un droit d'habitation. Il s'agit de deux institutions similaires, le droit d'habitation étant d'ailleurs en grande partie soumis aux dispositions légales applicables à l'usufruit.

« L'usufruitier est libre d'aménager la maison comme bon lui semble dans la mesure où cela ne modifie pas la substance de l'immeuble. »

L'usufruit confère au bénéficiaire de ce droit, l'usufruitier, un droit d'usage et de jouissance complet de la chose. Le droit d'habitation est plus restreint, il concerne le droit de demeurer dans un bien immobilier ou d'en occuper une partie.

Ces deux droits sont des servitudes personnelles, qui sont indissolublement liées à la personne de leur titulaire. Droits de nature strictement personnels, ils sont incessibles et ne passent pas aux héritiers.

Cependant et contrairement à l'usufruit dont l'exercice du droit peut être transmis à un tiers (l'usufruitier peut donc, sauf convention contraire, mettre le bien à bail), le droit d'habitation est un droit éminemment personnel et son exercice ne peut jamais être transféré à un tiers. Seul le bénéficiaire peut donc occuper le bien.

La constitution d'un droit d'usufruit ou d'un droit d'habitation peut résulter d'une convention (contrat, pacte successoral, testament) ou d'une situation prévue par la loi. En matière d'immeuble, une telle convention doit revêtir la forme authentique. Il s'agira ainsi d'un acte notarié. Pour que ce droit soit valablement constitué, le propriétaire devra en outre en requérir l'inscription au Registre Foncier (RF). Ainsi, si malgré la volonté des parties l'inscription a été omise, celui-ci ne prend pas naissance. Lorsque l'usufruit ou le droit d'habitation est contenu dans un testament ou un pacte successoral, il appartient aux héritiers de faire la réquisition d'inscription au RF.

Lorsque rien n'a été prévu dans une convention entre parties ou dans le cadre de disposition pour cause de mort, le Code civil prévoit par ailleurs, à des conditions légales spécifiques, la possibilité pour le conjoint survivant de demander, afin d'assurer le maintien de son niveau de vie, qu'un droit d'usufruit lui soit attribué sur l'immeuble où vit le couple.

Ainsi, votre épouse pourrait disposer d'un droit légal à la constitution d'un usufruit sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque démarche au préalable. Vous pouvez également prévoir, dans le cadre de dispositions testamentaires, que votre épouse bénéficie d'un droit d'usufruit ou

« Il n'existe pas de droit légal à la constitution d'un droit d'habitation ; celui-ci doit dès lors être prévu conventionnellement entre les parties ou par disposition pour cause de mort. »

d'habitation sur l'appartement dont vous êtes propriétaire.

L'usufruitier est libre d'aménager le bien comme bon lui semble dans la mesure où cela ne modifie pas la substance de l'immeuble. Celui-ci est aussi libre de ne pas y habiter et a en principe le droit de louer tout ou partie de l'immeuble. Par contre, le conjoint survivant qui a fait valoir son droit à la constitution d'un usufruit sur la propriété appartenant à son conjoint décédé ne peut louer celle-ci étant donné que le but même recherché par la loi est de pouvoir laisser le conjoint survivant y demeurer personnellement. Tel est également le cas du bénéficiaire d'un droit d'habitation qui a la possession du bien, en a la gestion et en a l'usage aux fins d'habitation exclusivement pour lui-même.

Habituellement, l'usufruit et le droit d'habitation s'éteignent avec la mort du bénéficiaire en faveur de qui le droit a été constitué. Il peut toutefois avoir été constitué pour un temps prédéterminé (qui ne peut dépasser la durée de vie de son bénéficiaire). Enfin, l'usufruitier peut y renoncer unilatéralement ou y mettre fin par contrat avec le nu-propriétaire.

Les distinctions essentielles entre l'usufruit et le droit d'habitation résident ainsi en trois points en particulier : le droit d'habitation ne procure qu'une jouissance limitée sur l'immeuble grevé, à savoir le droit de l'utiliser pour l'habiter ; son usage ne peut être cédé. Il n'existe pas de droit légal à la constitution d'un droit d'habitation ; celui-ci doit dès lors être prévu conventionnellement entre les parties ou par disposition pour cause de mort. Par ailleurs, les charges que le bénéficiaire du droit d'habitation doit supporter sont considérablement moindres que celle de l'usufruitier, lequel doit, sur le principe, assumer les frais ordinaires d'entretien de la chose, l'intérêt des dettes dont le bien serait grevé ainsi que les impôts liés au bien, ce en proportion de la durée de son droit.

L'attribution de l'usufruit, voire d'un droit d'habitation, à son conjoint est une démarche courante en pratique. L'expérience démontre cependant qu'elle peut être source de tensions familiales ou financières chez les héritiers si rien n'a été prévu au préalable. Il est ainsi conseillé de fixer à l'avance une véritable planification à laquelle les deux conjoints au moins devraient participer.

Donation et prestations complémentaires fédérales et cantonales

La législation sur les prestations complémentaires fédérales et cantonales prévoit que les biens ou les revenus dont un ayant droit s'est dessaisi par donation comptent comme s'ils lui appartenaient toujours. Dans ce cadre, une donation se définit comme un acte par lequel on se dessaisit d'un bien sans obligation juridique et sans contre-prestation équivalente.

Dans une telle hypothèse, le Service des prestations complémentaires (SPC) prend en compte le bien à sa valeur lors de la donation, quelle que soit l'époque où celle-ci a été opérée. Ainsi, toute donation est prise en compte, mais un abattement de CHF 10'000.- par année est possible, dès la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle la donation est intervenue, mais au plus tôt dès le 1er janvier 1990. Ainsi, une donation peut, sur le principe, priver une personne de tout ou partie des prestations complémentaires sollicitées et avoir d'importantes conséquences, en particulier s'agissant du financement d'un séjour en EMS. En tant que de besoin, des prestations d'assistance pourraient alors être versées par le SPC pour le compte de l'Hospice général. Une contribution des parents en ligne directe peut toutefois être exigée dans une telle éventualité. Il est conseillé de prendre en considération cette question lors de la planification de votre succession.

INCENDIE : PAS DE FUMÉE SANS FEU

par Amélie Comte

EN SUISSE, L'INSTALLATION DE DÉTECTEURS DE FUMÉE EST FACULTATIVE DANS LES LIEUX D'HABITATION PRIVÉS. POURTANT, CES APPAREILS SONT TRÈS EFFICACES POUR SIGNALER UN DÉBUT D'INCENDIE.

D'abord les chiffres, suffisamment éloquents pour qu'on leur prête attention : en Suisse, une moyenne de 14'000 incendies de maison ou d'appartement est recensée chaque année. Près de 300 personnes ont péri dans les flammes lors de la dernière décennie. Sans parler des centaines de millions de francs que coûtent annuellement les dommages causés par les flammes et la fumée.

Une majorité de ces accidents domestiques aurait pu être évitée, souligne le Cipi, centre d'information pour la prévention des incendies. Il suffirait notamment que chacun applique quelques règles élémentaires de prévention. Des règles qui relèvent essentiellement du bon sens (www.bfb-cipi.ch).

Mais outre la prudence, il est également judicieux d'équiper son habitation de détecteurs de fumée pour se protéger efficacement contre les incendies. Ces petits appareils que l'on fixe aux plafonds (lire encadré) sont vendus au rayon bricolage des grandes surfaces à des prix variables (de 15 à 35 francs). Simples à installer, ils fonctionnent localement en émettant une alarme lorsqu'ils détectent une forte concentration de particules en suspension. Au contraire des systèmes d'alarme obligatoires en Suisse dans les lieux publics, ils ne sont pas reliés à une centrale de pompiers.

Utiles la nuit

Lors d'un incendie, on sait que les premières minutes sont décisives. L'ampleur du sinistre va donc dépendre des gestes effectués (avertir les pompiers !) par les personnes présentes sur les lieux. « En ce sens, un détecteur de fumée est un élément de prévention efficace », explique Roland Minghetti, chef de service de la police du feu au Département des constructions et technologies de l'information, à Genève. « Ces appareils sont surtout utiles pour être averti la nuit. L'odorat de l'être humain est peu actif quand il dort : le risque de réagir trop tardivement est d'autant plus élevé. »

Le son strident de l'alarme permet aux habitants endormis de se réveiller avant que le feu n'envahisse les pièces, fasse perdre le sens de l'orientation et provoque l'inhalation de fumées toxiques souvent mortelles. « Personnellement, j'ai équipé mon logement de plusieurs détecteurs », ajoute Roland Minghetti. « J'ai privilégié quelques endroits stratégiques, tels que paliers ou passages d'étages, mais on peut en installer dans toutes les pièces à risques. Cela permet aussi à ceux qui craignent le feu de dormir plus tranquilles ! »

« Ces appareils sont surtout utiles pour être averti la nuit. L'odorat de l'être humain est peu actif quand il dort. »

Grâce au niveau qualitatif très élevé des constructions helvétiques, le nombre d'incendies domestiques n'est pas particulièrement élevé en Suisse, au contraire, d'autres pays moins bien pourvus. On notera d'ailleurs qu'aux Etats-Unis, où les avertisseurs d'incendies sont obligatoires depuis 1978, le nombre de décès dû au feu a diminué de 50%. La Grande-Bretagne, le Canada, la Norvège, la Suède et désormais la France (loi de mars 2010) obligent les habitants à s'équiper de détecteurs de fumée. En Suisse en revanche, il n'est pas question pour l'instant de proposer une loi contraignante que peu d'acteurs jugent nécessaire. On estime que les campagnes de prévention devraient suffire à sensibiliser les habitants aux risques d'incendie, mais aussi à engager leurs responsabilités individuelles pour s'en prémunir.

Conseils d'experts

→ Choisir des détecteurs de fumée qui fonctionnent selon un principe optique ou photo-électronique.

→ Il n'y a pas d'homologations de ces appareils en Suisse. L'Europe a édicté un label de qualité DIN EN 14604 qui garantit un minimum de fiabilité.

→ La garantie du détecteur doit être d'au moins trois ans.

→ Opter pour des détecteurs de fumée alimentés par piles, ils fonctionnent même en cas de panne de courant.

→ Vérifier que l'appareil est livré avec un mode d'emploi précisant son utilisation, son installation et son entretien.

→ Contrôler le bon fonctionnement de l'appareil, au minimum une fois par mois, en suivant les instructions données par le constructeur.

TOUS LES DÉTAILS ET RECOMMANDATIONS D'APPAREILS SUR WWW.SIGNAL-FUMEE.CH

CONSEILS EN ÉNERGIE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE : UN PLUS POUR LES PROPRIÉTAIRES !

par Tania Locher

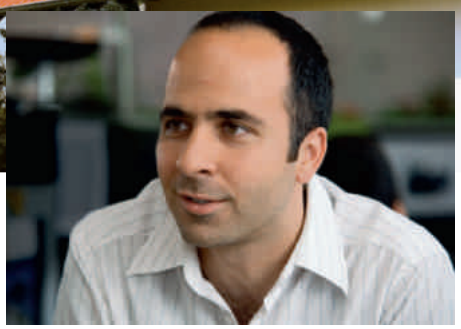
DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE, CGI CONSEILS VOUS PROPOSE UN NOUVEAU SERVICE DE CONSEILS EN ÉNERGIE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE. L'APPLICATION DE LA NOUVELLE LOI SUR L'ÉNERGIE MÉRITE UN SOUTIEN PROFESSIONNEL POUR LES PROPRIÉTAIRES QUI ENVISAGENT DES RÉNOVATIONS AFIN DE RESPECTER DES NORMES PRÉVUES PAR CETTE LOI.

M. Ali Ounaies, ingénieur en construction et environnement, vous renseignera sur les nouvelles exigences qui découlent de la loi sur l'énergie. Il pourra vous indiquer quelles sont les incitations fiscales, constructives et les subventions possibles pour effectuer des rénovations ou envisager de nouvelles constructions. De plus, il vous conseillera sur les choix de travaux et de matériaux et vous assistera dans la préparation de soumissions destinées à des entreprises. En tant que votre représentant, il suivra vos dossiers auprès des autorités et de l'administration et vous délivrera un conseil global en synergie avec les départements juridique et fiscal de CGI Conseils. Ce spécialiste en matière d'économies d'énergie et de matériaux étudiera pour vous la rentabilité d'une nouvelle installation ou d'une rénovation.

CGI Conseils vous présente M. Ali Ounaies

Diplômé de l'EPFL en Sciences de l'environnement, M. Ali Ouaies a connu un parcours professionnel atypique. Après une mission temporaire en Croatie dans le domaine de l'énergie, il est engagé durant cinq ans chez Coca-Cola en tant que responsable environnemental, notamment dans le domaine du bâtiment. Actif depuis janvier 2011 au sein de notre secrétariat, il poursuit une formation en parallèle pour obtenir un master en développement durable dans l'environnement bâti.

Ravis de compter sur de nouvelles compétences, nous lui souhaitons la cordiale bienvenue.



M. Ali Ounaies répond à vos appels du **lundi au jeudi de 8h30 à 11h30** au **022 715 02 10** pour des questions simples et **reçoit nos membres sur rendez-vous à des tarifs préférentiels.**

MODIFICATIONS LÉGISLATIVES RÉCENTES

par Anne Hiltpold

1 Taux hypothécaire de référence

Le nouveau taux d'intérêt de référence a été publié le 1er décembre 2010 et a été fixé à 2.75 %, alors qu'il était à 3.00 % depuis le 1er septembre 2009.

En conséquence, les locataires pourraient prétendre à une diminution de loyer de 2.91 % pour tous les baux conclus à une date où le taux de référence était à 3.00 %, soit à partir du 1er septembre 2009 ou entre le 1er août 2005 et le 9 septembre 2008. Il en va de même pour les contrats plus anciens mais dont le loyer a été revu et fixé pour la dernière fois avec la prise en compte d'un taux hypothécaire de référence à 3.00 %.

A teneur de la loi, le locataire peut demander une diminution de loyer, pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif « à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. »

Les bailleurs peuvent invoquer le rendement non abusif de l'objet loué ou les loyers du quartier pour s'opposer à une baisse de loyer demandée par le locataire, de même qu'ils peuvent opposer un autre critère relatif (hausse des charges, compensation au renchérissement ou travaux à plus-value non encore répercutés, par exemple).

Pour les baux plus anciens (soit ceux conclus avant le 1er août 2005 ou entre le 9 septembre 2008 et le 1er septembre 2009), le pourcentage de la baisse dépendra du taux de référence en vigueur au moment de la conclusion du contrat.

Nous précisons qu'une demande de baisse de loyer n'est pas possible pour les baux dont les loyers sont indexés ou échelonnés.

2 Nouvelles formules officielles

Suite à l'entrée en vigueur du Code de procédure civile le 1er janvier 2011 et des modifications législatives cantonales qui en ont suivi, le texte des formules officielles a été adapté. Des nouveaux formulaires officiels agréés par le Conseil d'Etat sont donc disponibles à notre arcade. Il s'agit de l'avis de résiliation de bail, de l'avis de résiliation en cas de demeure, de l'avis de majoration de loyer ou autres modifications unilatérales du bail et de l'avis de fixation de loyer. L'avis de confirmation d'échelon n'a quant à lui pas été modifié. Si l'utilisation d'une ancienne formule ne rend pas la communication qui y est notifiée nulle, à teneur de la jurisprudence actuelle, nous vous recommandons néanmoins d'utiliser désormais les nouvelles formules officielles.

3 Nouveau règlement d'arbitrage

Suite à l'entrée en vigueur du Code de procédure civile fédérale le 1er janvier 2011, qui traite également de l'arbitrage interne, le Règlement de Conciliation et d'Arbitrage CONSTRUCTION + IMMOBILIER a été revu et mis à jour. Il peut être téléchargé sur notre site Internet **www.cgionline.ch**. Nous en profitons pour vous rappeler que la Conciliation et le Tribunal Arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER ont été créés - à l'initiative de CGI Conseils - au niveau national par différentes associations immobilières dans le but de proposer des autres modes de résolution des litiges en lien avec l'immobilier (en matière de droit du voisinage, de la PPE, de bail commercial, etc.) qui s'avèrent souvent moins coûteux et plus rapides que les procédures devant les tribunaux ordinaires.

CGI Conseils, qui assure le Greffe du Tribunal arbitral pour la Suisse romande, est à votre disposition pour tout complément d'information.

JURISPRUDENCE RÉCENTE

par Anne Hiltpold

1 Sous-location

« La sous-location a été conçue par le législateur pour le cas du locataire qui n'a temporairement plus l'usage de la chose louée et non pas pour des locataires qui s'incrustent dans leur droit tout en ayant quitté les lieux. »

Par arrêt du 4 octobre 2010, le Tribunal fédéral a admis la validité d'une résiliation anticipée de bail fondée sur la violation des obligations contractuelles dans un cas de sous-location. Cet arrêt constitue un revirement de jurisprudence dans la mesure où notre Haute Cour a modifié fondamentalement la manière d'apprécier la question de savoir si le locataire possède la volonté de reprendre l'usage du bail, condition déduite de l'interdiction de l'abus de droit selon l'article 2 CC.

Dans cette affaire, les locataires avaient acheté une maison à St-Julien en Genevois. L'époux locataire était de nationalité française et avait pu percevoir le capital de son avoir de prévoyance professionnelle suite à son départ de Suisse.

Les époux locataires avaient sous-loué leur appartement à Thônex à un autre couple, sans l'accord de la société bailleresse. Lorsqu'elle a appris cette sous-location, la bailleresse a sommé les locataires de réintégrer l'appartement sous menace de résiliation.

En réponse, l'avocat des locataires a indiqué que les conditions de la sous-location étaient identiques à celle du bail principal et il a proposé que le bail soit transmis aux sous-locataires.

Refusant le transfert de bail, la bailleresse a réitéré sa demande de réintégration de l'appartement aux locataires, toujours avec menace de résiliation. Les locataires n'ont pas réintégré leur appartement et le bail a été résilié de façon anticipée.

Dans le cadre de la procédure qui a été initiée par les locataires, le Tribunal des baux et loyers a déclaré le congé valable mais, sur appel des locataires, la Chambre d'appel a annulé le jugement et déclaré nul le congé.

La Chambre d'appel a retenu que les locataires avaient conservé l'intention de réintégrer l'appartement loué. L'époux locataire avait en effet allégué qu'il présentait un risque d'anévrisme et qu'il pourrait un jour souhaiter reprendre l'appartement pour se rapprocher de l'hôpital.

Sur recours de la bailleresse, le Tribunal fédéral a annulé l'arrêt de la Chambre d'appel et validé le congé.

Le Tribunal fédéral a rappelé que selon l'article 257f al. 3 CO, le bailleur peut résilier le bail pour violation du devoir de diligence et que la sous-location sans le consentement du bailleur constitue en soi une utilisation de la chose qui viole la loi.

Il a toutefois rappelé sa précédente jurisprudence selon laquelle il faut encore que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement pour qu'une sous-location non autorisée puisse justifier une résiliation anticipée du bail.

Il a également précisé que les cas où le bailleur peut refuser son consentement sont énumérés à l'article 262 al. 2 CO, auquel il convient encore d'ajouter le cas où le locataire abuse de son droit à la sous-location au sens de l'article 2 CC. Tel est notamment le cas lorsque le locataire a perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires par la voie détournée de la sous-location.

Dans notre affaire, la bailleresse soutenait que les locataires n'avaient pas vraiment l'intention de réintégrer les locaux, ce qui devait conduire à admettre la validité du congé extraordinaire.

Le Tribunal fédéral a considéré qu'il faut se montrer relativement strict quant à l'intention du locataire de réintégrer les locaux loués, intention qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible.

Dans notre cas, l'époux locataire était de nationalité française, avait acheté une maison en France voisine et s'y était établi pour y vivre en annonçant son départ de Suisse aux autorités pour toucher le capital de sa prévoyance professionnelle.

Lorsque le litige a surgi, il a proposé à la bailleresse d'accepter une cession du bail de sorte que le Tribunal fédéral a estimé qu'il se dégageait une forte conviction qu'il avait définitivement quitté l'appartement loué pour s'installer dans la maison dont il était devenu propriétaire.

Le Tribunal fédéral a constaté que selon l'expérience générale de la vie, le locataire qui acquiert un logement et s'y établit l'intention de créer une situation durable. Dans ces circonstances, le Tribunal fédéral a admis la validité du congé anticipé.

Cette jurisprudence est à nos yeux extrêmement satisfaisante et particulièrement bienvenue en ce sens qu'elle précise enfin que le juge doit se montrer strict quant à l'intention du locataire de réintégrer les locaux. De surcroît, elle explique que la sous-location a été conçue par le législateur pour le cas du locataire qui n'a temporairement plus l'usage de la chose louée et non pas pour des locataires qui s'incrustent dans leur droit tout en ayant quitté les lieux.

DEVENEZ MEMBRE ET PROFITEZ DE TOUS LES AVANTAGES DE LA CHAMBRE !

DEPUIS 90 ANS, LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE (CGI) S'ENGAGE POUR LA PROMOTION DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET DÉFEND LES INTÉRÊTS DE L'ENSEMBLE DES PROPRIÉTAIRES.

Au sein de la CGI, nous nous préoccupons de tous les problèmes pratiques et politiques liés à la propriété et à l'immobilier. Nous représentons les propriétaires genevois auprès des autorités du canton et de la Confédération. Nous disposons de représentants dans plus d'une vingtaine de commissions officielles, nous participons à des auditions devant les commissions du Grand Conseil et nous déposons des prises de position.

NOS ACTIONS RECOUVRENT DEUX AXES PRINCIPAUX

Maintenir des conditions favorables à la propriété

- En s'opposant à une charge fiscale de la propriété trop élevée ;
- En luttant contre la valeur locative ;
- En diffusant gratuitement des listes de certaines déductions admises à la valeur locative ;
- En défendant le maintien des valeurs immobilières ;
- En obtenant le respect des dispositions qui protègent la propriété ;
- En s'opposant aux mesures législatives qui portent atteinte à la propriété (expropriation, LDTR, etc.).

Favoriser l'accès à la propriété

- En encourageant des mesures d'aménagement ambitieuses pour mettre à disposition des terrains à bâtir ;
- En s'engageant pour mettre fin à la pénurie de logements ;
- En soutenant certaines formes de propriété individuelle ou collective ;
- En obtenant la réduction des droits de mutation ;
- En conseillant et informant sur les possibilités et modalités

JUSQU'AU CONSEIL ET LA REPRÉSENTATION DE CAS PARTICULIERS

Conseils et assistance juridique

Les juristes, titulaires du brevet d'avocat, répondent à vos questions. Spécialisées en droit foncier, en droit de la PPE, en droit du bail et en droit de la construction, elles sont en mesure de :

- vous représenter devant les juridictions en matière de baux et loyers et celles administratives (construction) ;
- vous représenter devant les juridictions compétentes en matière fiscale ;
- vous conseiller dans la conduite d'une procédure d'autorisation de construire ;
- vous orienter dans le cadre de conseils en affaires publiques ;
- vous assister dans la préparation de lettres ou de contrats (voisinage, bail, entreprise, mandat, vente) ;
- effectuer tout type de recherche dans les domaines du droit immobilier.

Nous conseillons en outre spécifiquement les personnes qui souhaitent devenir propriétaires sur tous les aspects relatifs à l'accession à la propriété.

Conseils fiscaux

Un économiste fiscaliste, titulaire d'un Master en HEC et d'un diplôme de l'Institut d'Etudes Immobilières (IEI), répond à vos questions. Il est en mesure de :

- vous présenter les différents aspects de la fiscalité immobilière ;
- vous conseiller dans la conduite de procédures fiscales ;
- vous assister dans l'établissement du questionnaire de valeur locative ou du formulaire de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers ;
- contrôler les bordereaux de taxation émis par l'administration fiscale et, lorsque le cas le requiert, rédiger des réclamations ;
- effectuer tout type de recherche dans les domaines de l'économie et de la fiscalité immobilières.

POUR DEVENIR MEMBRE, INSCRIVEZ-VOUS DIRECTEMENT SUR WWW.CGIONLINE.CH !

Conseils et assistance juridique et fiscale
Permanence téléphonique du **lundi au vendredi**, de 8h30 à 11h30, au **022 715 02 10**

LES RENDEZ-VOUS INCONTOURNABLES POUR LES **PROPRIÉTAIRES INDIVIDUELS !**

16 FÉVRIER 2011
1RE SÉANCE D'INFORMATION « DÉDUCTIBILITÉ DES FRAIS D'ENTRETIEN »

28 FÉVRIER ET 7 MARS 2011
MODULE DE FORMATION « FISCALITÉ IMMOBILIÈRE II »

1ER MARS 2011
SÉMINAIRE « COURTAGE IMMOBILIER »

3 MARS 2011
1RE CONFÉRENCE « LES RENDEZ-VOUS DE LA JURISPRUDENCE »

8 ET 15 MARS 2011
MODULE DE FORMATION JURIDIQUE II « FIN DU CONTRAT DE BAIL »

12 AVRIL 2011
SÉMINAIRE « JURIDIQUE »

12 ET 19 AVRIL 2011
MODULE DE FORMATION JURIDIQUE III « FIXATION DU LOYER »

13 AVRIL 2011
2E SÉANCE D'INFORMATION « DÉDUCTIBILITÉ DES FRAIS D'ENTRETIEN »

Séance d'information sur la déductibilité des frais d'entretien

Cette séance a pour but d'aiguiller les propriétaires dans leur déclaration fiscale. Les panels des déductions des frais d'entretien sont présentés. Pour vous aider à utiliser la check-list, des conseils et explications vous sont clairement fournis.

Gratuit pour les membres de la CGI : 1re séance mercredi 16 février 2011
2e séance mercredi 13 avril 2011

Modules de formation en fiscalité immobilière

Deux modules de deux fois deux heures permettent d'étudier les différents types d'impôts supportés par le propriétaire lors des étapes de la possession d'un bien immobilier (achat, utilisation et vente) ainsi que les différents mécanismes et éléments régissant ces taxes.

Module de fiscalité II
Fournir les outils de réflexion pour la mise en place d'une optimisation fiscale. Présentation des impôts spéciaux (IBGI, TVA) et la problématique de la fortune commerciale ou privée applicables dans le domaine de la fiscalité immobilière.
CHF 300.- par module : 1re session lundis 28 février et 7 mars 2011

FORMATION CONTINUE **POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER !**

Les rendez-vous de la jurisprudence en matière de bail à loyer

Ce cycle de quatre conférences par an présente l'évolution de la jurisprudence en matière de bail à loyer dont la connaissance est indispensable pour gérer et, le cas échéant, représenter les bailleurs en justice.

Quatre rendez-vous animés par Me Jacques Ansermet, responsable juridique de la Chambre vaudoise immobilière, Me Anne Hiltpold, secrétaire-juriste de CGI Conseils et Me José Zilla, responsable juridique de la Chambre immobilière neuchâteloise.

Jeudi 3 mars 2011 à 17h00	**animé par Me Anne Hiltpold**
Jeudi 30 juin 2011 à 17h00	**animé par Me José Zilla**
Jeudi 22 septembre 2011 à 17h00	**animé par Me Jacques Ansermet**
Jeudi 24 novembre 2011 à 17h00	**animé par Me Anne Hiltpold**

Forfait membre : CHF 300,- pour les quatre rendez-vous
Forfait non-membre : CHF 400,- pour les quatre rendez-vous

RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS :
www.cgionline.ch

magic pencil

Gérer | Epargner | Prévoir | Investir | **Financer**

Votre architecte financier

Acheter
- un appartement
- une villa
- un terrain
- une résidence secondaire
- en Suisse
- en France voisine

Construire
- un logement
- une habitation Minergie

Rénover
- un bien immobilier

Grâce à notre connaissance unique du marché, nous vous proposons des solutions calquées sur vos besoins.

Planifiez et construisez avec nos spécialistes au 058 211 21 00.

BCGE | Simplissimmo®

plus simple, donc moins cher

www.bcge.ch